

# Územní studie Kurdějov S2

Akce:	<b>ÚZEMNÍ STUDIE KURDĚJOV S2</b>		
Evidenční číslo:	219 – 001 – 883		
Poživovatel:	Městský úřad Hustopeče, Odbor územního plánování		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	<a href="http://www.usbrno.cz">www.usbrno.cz</a>	
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Vanda Ciznerová	
	ekologie, životní prostředí:	Mgr. Martin Novotný	
	ochrana ZPF, PUPFL:		
Datum:	Říjen 2019		

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

<b>ZÁZNAM O SCHVÁLENÍ ÚZEMNÍ STUDIE K VYUŽITÍ</b>	
<b>Název územní studie</b>	<b>Územní studie Kurdějov S2</b>
Obec:	Kurdějov
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.
Projektant:	Ing. arch. Vanda Ciznerová
Datum zpracování:	10/2019
Datum schválení:	
<b>Pořizovatel:</b>	<b>Městský úřad Hustopeče</b> Odbor územního plánování Dukelské nám. 22, 693 01 Hustopeče
<b>Oprávněná úřední osoba pořizovatele</b>	
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Lydie Filipová
Funkce:	Vedoucí odboru územního plánování
Podpis:	
Razítko:	

**Obsah dokumentace****GRAFICKÁ ČÁST**

## Analýza stávajícího stavu

1. Řešená plocha a využití území v kontextu ÚP Kurdějov v měřítku 1:2000
2. Vlastnické vztahy v měřítku katastrální mapy v měřítku 1:2000

## Návrh

3. Urbanistická koncepce v měřítku 1 : 500
4. Urbanisticko - architektonická kompozice
  - 4.1 Pohled jihozápadní
  - 4.2 Pohled jihovýchodní
  - 4.3 Pohled severozápadní
  - 4.4 Pohled severovýchodní
  - 4.5 Pohled na střechu

**TEXTOVÁ ČÁST**

1. Úvod .....	5
2. Vymezení řešeného území .....	5
3. Širší vztahy a vazba na urbanistickou strukturu obce.....	5
4. Popis současného stavu .....	6
5. Inženýrskogeologické a základové poměry.....	8
6. Ochrana zemědělského půdního fondu.....	9
7. Základní koncepce a ochrana krajinného rázu .....	10
8. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání plochy VS Z07 .....	11
9. Podmínky pro napojení plochy VS Z07 na dopravní infrastrukturu.....	12
10. Podmínky pro napojení plochy VS Z07 na technickou infrastrukturu.....	13
11. Závěr .....	13
12. Podklady .....	13

## TEXTOVÁ ČÁST

### 1. Úvod

Územní plán Kurdějov (dále i jen ÚP Kurdějov), stanovil jako podmínku pro rozhodování o změnách v území podle § 43 odst. 2 SZ, pořízení územní studie s označením S2 ve lhůtě do 4 let po nabytí účinnosti ÚP Kurdějov. Pořízení územní studie navrhla podle §30, odst. 2 a 3 stavebního zákona společnost Gurdau Vinařství, s.r.o., Údolní 388/8, 602 00 Brno, IČO 29358809, která vlastní pozemek p. č. 4573 v k. ú. Kurdějov v ploše VS Z07 a hodlá na něm realizovat stavbu vinařství.

Územní studie je pořizována jako podklad pro rozhodování v území.

Územní studie řeší urbanistické a architektonické požadavky na využití vymezeného území.

Data o územní studii budou pořizovatelem po ověření a schválení použitelnosti územní studie v souladu s ustanovením § 25 a § 30 odst. 5 SZ vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Územní studie se podle § 166 odst. 3 SZ uloží u obce Kurdějov, u pořizovatele, u krajského úřadu a u stavebního úřadu MěÚ Hustopeče a v jednom vyhotovení bude předána navrhovateli.

### 2. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší plochu VS Z07 vymezenou v ÚP Kurdějov a nezbytné vazby na okolní území. Územní vymezení je dáno grafickou částí ÚP Kurdějov.

Řešené území se nachází v k.ú. Kurdějov, severovýchodně od zastavěné části obce. Jedná se o plochu velikostí cca 2100 m<sup>2</sup>. Toto území je součástí parcely p. č. 4573 o ploše 43099 m<sup>2</sup>, která je celá ve vlastnictví Gurdau Vinařství, s.r.o., Údolní 388/8, Veveří, 60200 Brno.

### 3. Širší vztahy a vazba na urbanistickou strukturu obce

Řešená lokalita S2 (Z07) leží na jihozápadním svahu zvaném Vinohrádky nad obcí Kurdějov. Původně (do roku 1945) převážně německá vinařská obec byla po 2. světové válce co do charakteru krajiny zcela strukturálně změněna. Malé parcely vinohradů a sadů byly rozorány, sjednoceny a vinařství prakticky zlikvidováno. Teprve v posledních letech dochází k postupné obnově, vysazování nových vinohradů a vzniku nových drobných a středních vinařství.

Řešený pozemek byl znovu osázen vinohradem v roce 2013. Lokalita je exponovaná v dálkových pohledech ve směru od protilehlých svahů, z velké části intravilánu obce však není viditelná. Jedná se tedy o stavbu vinařství ve volné krajině ve vzdálenosti cca 400 m od památkově chráněného gotického kostela sv. Jana Křtitele. Původní urbanistická struktura obce (ulicová zástavba) je charakteristická drobnější zástavbou, větší objekty hotelu, penzionu, tenisové haly atd. jsou teprve z období posledních 20 let. Jinou lokalitou novodobé výstavby je čtvrt rodinných domů v jižní části obce, která je však zřetelně oddělena od centrální části. Z těchto skutečností je zřejmé, že předmětná zástavba bude náročná na estetické začlenění do stávající krajiny.

Z hlediska širších vazeb na území ochrany přírody se lokalita se nachází na území s mezinárodně významných částí přírody:

- Lokalita S2 je součástí evropské ekologické sítě **ECONET**, kterou tvoří plochy a koridory. Řešená lokalita S2 je součástí vymezené plochy o výměře přibližně 45 km<sup>2</sup> zabírající velkou část katastrálního území Kurdějov, Diváky, Boleradice a částí dalších okolních obcí. V rámci území ECONET je ochrana přírody zajištěna formou vymezení územního systému ekologické stability na nadregionální úrovni, konkrétně vymezením **nadregionálního biocentra** Přední kout, jehož hranice prochází severně a východně od lokality S2.

- Lokalita je součástí území, které vymezuje tzv. **Karpatská úmluva**. Jedná se o rozsáhlou plochu v rámci širšího karpatského regionu. Lokalita se nachází na okraji dlíčí plochy vymezené v rámci ČR zahrnující celý Ždánický les, Kyjovskou pahorkatinu, Litenčickou pahorkatinu, Chříby, Mikulovskou vrchovinu a dále téměř celý Zlínský kraj a přibližně 1/3 kraje Moravskoslezského. V době předsednictví ČR Karpatské úmluvy pro léta 2014 – 2017 byla přijata aktualizovaná Strategie rozvoje cestovního ruchu v Karpatech, která mimo jiné stanovila jeden z cílů, který spočívá v podpoře šetrného cestovního ruchu zaměřeného na místní specifika, která zdůrazní tradice regionu, regionální kulturní dědictví, regionální potraviny, podpoří pěší turistiku a cykloturistiku apod. Navržený záměr je plně v souladu s tímto cílem.

Z hlediska širších vazeb se v okolí plochy S2 nachází dvě **chráněná území evropského významu**. Jedná se o evropsky významné lokality soustavy Natura 2000. Východně a severně od plochy S2 je vymezena lokalita **CZ 624114 Přední kout**, která zahrnuje rozsáhlý lesní komplex. Na západ od plochy S2 se nachází lokalita **CZ624115 Kamenný vrch u Kurdějova**.

Na místní úrovni jsou v širší návaznosti na území plochy S2 vyhlášena maloplošná chráněná území přírody, která se převážně překrývají s územím chráněným v rámci evropsky významných lokalit Natura 2000. Jedná se o národní přírodní památku Kukle, přírodní památku Lipiny a přírodní památku Kamenný vrch u Kurdějova.

Z hlediska vymezení migračních území velkých savců je plocha S2 součástí významného území Přední kout, které zahrnuje rozsáhlé území v okolí tohoto lesního komplexu. Severně od plochy S2 je toto migračně významné území propojeno migračním koridorem, který pokračuje přibližně v území Holého vrchu dále na východ.

Celé území Kurdějova je klasifikováno jako území archeologického zájmu s archeologickými nálezy.

Proto bude stavebník povinen před prováděním zeminých prací svůj záměr oznámit v časovém předstihu Archeologickému ústavu Akademie Věd ČR (dále jen „AÚ AV ČR“). AÚ AV ČR nebo jiné oprávněné organizaci musí být umožněno provedení záchranného archeologického výzkumu (viz § 22 odst. 2 památkového zákona, ve znění pozdějších předpisů).

Organizace provádějící terénní úpravy má povinnost nahlásit případné archeologické nálezy v souladu s ustanovením § 23 odst. 2 památkového zákona, ve znění pozdějších předpisů, nejbližšímu muzeu nebo AÚ AV ČR.

V případě jakýchkoliv zeminých prací a úprav terénu v katastrálním území obce je jejich investor povinen dle ustanovení § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, již v době přípravy stavby uzavřít smlouvu na provedení záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k provádění archeologických výzkumů.

### 4. Popis současného stavu

Pozemek p.č. 4573 v němž se plocha VS Z07 nachází je prakticky ze všech čtyř stran ohraničen plochami smíšeného nezastavěného území (tvořené krajinnou náletovou zelení) a následně dalšími tratěmi vinohradů. Z jihovýchodní i jihozápadní části je obsloužena účelovou komunikací (polní cestou).

Vlastní parcela je pokryta vinohradem s výjimkou území, které je prověřováno územní studií. V lokalitě se nenachází žádné stávající podzemní ani nadzemní inženýrské sítě, přičemž vodovod a splašková kanalizace je v současnosti prakticky nedostupná (nízký tlak vody a neexistence splaškové kanalizace v obci).

Dostupnost plochy VS Z07 je z veřejně přístupné účelové komunikace na pozemku parc. č. 4578.



Letecké foto z dronu - stávající stav



Letecké foto z dronu - stávající stav



Letecké foto z dronu - stávající stav

##### **5. Inženýrskogeologické a základové poměry**

Zájmové území je součástí vnějšího karpatského flyše, jeho podslezsko-žďánické jednotky. V bližším členění se jedná o sedimenty žďánicko-hustopečského souvrství. Jsou zde prezentovány především sedimenty peliticko-aleuritické. Dominantně se zde vyskytují vápnité jíly a slíny, místně dochází k výskytu pískovců. Pokryvné útvary flyšových hornin jsou velmi mocně vyvinuty do formy zvětralinových plášťů - to znamená, že jílovité hlíny a jíly tvoří eluvia, deluvia popř. proluvia. Nejmocnější vrstvy těchto typů jsou nanoseny v údolnicích erozních koryt a při úpatí dlouhých svahů. Na jižních a jihovýchodních svazích jsou vyvinuty eolické sedimenty sprašových cyklů. Souvrství žďánicko-hustopečské se vyznačuje střídáním proměnlivě silných vrstev pískovcových a pelitických, dále silně drobně slídnatými, většinou velmi slabě zpevněnými pískovci žďánického typu. Poměr pískovců a jílovců je nejvýš kolísavý a proměnlivý, 1 : 3 až 10 : 1. Převaha pelitické sloky se objevuje hlavně v polohách s vývojem flyšoidním nebo až flyšovým.



Geologická situace 1 : 20 000



6 hlína, písek, štěrky (fluviální nečlenené + sedimenty vodních nádrží) 12 písčito-hlinitý až hlinito-písčité sediment (deluviální) (složení pestré) 16 spraš, sprašová hlína (eolická) (složení křemen + příměsí + CaCO<sub>3</sub>) 1959 pískovec, slepenec 1961 pískovec, slepenec (sediment, marinní) 1966 pelity, (pískovec, slepenec) (sediment, marinní)

Podle hydrogeologické rajonizace se zájmové území nachází v oblasti hydrogeologického rajónu č. 32301 Středomoravské Karpaty – severní část.

Podle klimatického členění České republiky (podle E. Quittta, 1971) leží zájmové území v teplé klimatické oblasti T2, s ročním úhrnem srážek cca 580 mm a průměrnou roční teplotou 8,6 °C.

Jedná se o oblast, kterou charakterizuje dlouhé, teplé a suché léto, velmi krátké přechodné období s teplým až mírně teplým jarem i podzimem a krátká mírně teplá suchá až velmi suchá zima, s velmi krátkým trváním sněhové pokrývky.

Na posuzované ploše bylo provedeno inženýrskogeologické a hydrogeologické posouzení s tím, že pozemek je vhodný pro výstavbu.

## 6. Ochrana zemědělského půdního fondu

Pozemek parc.č. 4573 určený pro stavbu je pod ochranou zemědělského půdního fondu. Druh pozemku: orná půda.

Celková plocha pozemku je 43.099 m<sup>2</sup>.

Seznam BPEJ:

34077 ... plocha 3601 m<sup>2</sup>

31911 ... plocha 824 m<sup>2</sup>

32252 ... plocha 32274 m<sup>2</sup>

32242 ... plocha 6400 m<sup>2</sup>

Plocha VS Z07 se nachází na půdě s BPEJ 32252.

## 7. Základní koncepce a ochrana krajinného rázu

- Vytvoření zástavby reagující na genius loci lokality - urbanistické a architektonické řešení má být soudobé a moderní, pro 21. století, ovšem zároveň vnímavé a ohleduplné vůči jedinečnému kontextu místa a jeho vazby na obec Kurdějov.
- Nalezení rovnováhy mezi technologickými a provozními potřebami objektu, ekonomickými zájmy investora a potřebami obce.
- Řešení dopravní a technické infrastruktury.
- Respektování pohledově exponované polohy řešeného území.
- Respektování přírodních a krajinných hodnot území. V krajinářském řešení přilehlé lokality v návaznosti na stavbu objektu vinařství nenásilné zapojení do charakteru krajiny při využití krajových prvků, které hrály ve vývoji urbanizace krajiny vždy významnou úlohu.



Foto - stávající stav



Foto - zakres krajinné zeleně (návrh Ing.arch. Zdeněk Sendler)

## **8. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání plochy VS Z07**

Územní studie respektuje podmínky pro plochu s rozdílným způsobem využití **VS - plochy smíšené výrobní** a upřesňuje její podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěná plocha – 1260 m<sup>2</sup>
- umístění hlavní stavby na pozemku – v severovýchodní části pozemku,
- půdorysný tvar hlavní stavby – obdélník s poměrem stran cca 2:1
- orientace hlavní stavby – delší strana rovnoběžně s vrstevnicí
- podlažnost hlavní stavby – dvoupodlažní budova (jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží), výška atiky nadzemního podlaží v nejvyšším místě +6 m nad úroveň 1.np, výška střešy v nejnižším místě v úrovni přilehlého terénu
- osazení stavby do terénu – respektovat terénní konfiguraci, vjezd do 1.pp i 1.np přibližně respektuje stávající terén, úroveň podlahy 1.np je v zadní části cca 1m pod úroveň terénu, v přední části u vstupu cca 2m nad původním terénem,
- tvar a sklon střešy – organická „terénní vlna“, která co nejlépe komunikuje s okolní zvládnou krajinou (velmi mírná kruhová úseč o základně cca 56m a vzezření 6m)
- přesah střešy – cca 2 - 6m v příčném směru a cca 10m v podélném směru
- barva a materiál střešní krytiny – extenzivní zelená střeška, plochu střešy fragmentovat nahodilými otvory pro prorůstání střední a vyšší zeleně.

- povrchová úprava fasád – omítka bílá, šedá, obklad dřevěnými lamelami, ocelové rošty a prvky, prosklené prvky
- vedlejší povrchové materiály – beton, dřevo
- oplocení – kombinace kamenných zídek (včetně kamenných gabionů), betonových zídek a pletiva bez podezdívek, výška max. 2m
- zbytek pozemku maximálně ozelenit, zajistit travnaté přechody do vinohradu
- při návrhu zeleně použít druhovou skladbu odpovídající danému prostředí (ořešáky, mandloně, meruňky)

### Doporučení:

V rámci širších vztahů doplnění liniové výsadby stromořadí podél cest.

### Odůvodnění řešení

Řešená plocha je pohledově exponovaná a proto je navržena zástavba, která je začleněna do krajiny, minimalizuje zásah do pohledového horizontu s dominantou areálu kostela sv. Jana Křtitele a respektuje krajinný ráz a obraz obce.

Umístění hlavní stavby, její orientace a podlažnost odpovídají charakteru území, kdy vertikála stavby koresponduje s vrstevnicemi.

Tvar střešy umožní objekt více přizpůsobit okolí, změkčí jeho tvar i působení v krajině a umožní prorůst a začlenit objekt daleko více do zeleně jak navrhované, tak stávající. Použité materiály vytvoří z objektu soudobou, moderní stavbu, přitom však citlivě a nenápadně vkomponovanou do stávající krajiny.

Barevnost objektu a použité materiály odpovídají záměru maximálně stavbu začlenit do krajiny.

## **9. Podmínky pro napojení plochy VS Z07 na dopravní infrastrukturu**

Územní studie stanovuje podmínky napojení:

- napojit plochu novým sjezdem na veřejně přístupnou účelovou komunikaci na parc.č. 4578 vedoucí podél jihovýchodní hranice plochy VS 07.
- v úseku od stávající zpevněné účelové komunikace v blízkosti jižního rohu pozemku parc.č. 4573 (u jihozápadního rohu hřbitova - východně od kostela) po navrhovaný vjezd na zastavovaný pozemek parc. č. 4573 zrekonstruovat a doplnit v polovině trasy jednostrannou výhybnou.
- navrhnout dostatečně velké zpevněné plochy pro stání osobních i nákladních automobilů a traktorů odpovídajících provozu a kapacitě plochy
- navrhnout zpevněné plochy tak, aby zajišťovaly bezpečný příjezd, otáčení a zásah hasičských vozidel během zásahu při případném požáru.
- zpevněné plochy navrhnout jako přírodní šterkové – mlatové

### Odůvodnění řešení

Veřejně přístupná účelová komunikace na pozemku parc.č. 4578 v současnosti nemá zpevněný povrch a je proměnné šířky, proto je nutné z důvodu zajištění funkčnosti plochy VS Z07 a obsluhy navazujících pozemků zajistit její rekonstrukci včetně realizace výhybny.

## **10. Podmínky pro napojení plochy VS Z07 na technickou infrastrukturu**

Územní studie stanovuje podmínky napojení:

- zásobování vodou zajistit napojením plochy na vlastní studnu na pitnou vodu
- splaškové vody svádět do nepropustné bezodtokové jímky na vyvážení
- dešťové vody zachytávat na pozemku (možné využití i pro kapénkovou závlahu okolního vinohradu)
- realizovat požární nádrž odpovídající kapacitě navržené zástavby
- zásobování elektřinou zajistit novým podzemním kabelem a novou trafostanicí i nový podzemní kabel vedoucí od stávající sloupové trafostanice

### **Odůvodnění řešení**

V ploše VS Z07 ani v bezprostředním okolí se nenachází žádné inženýrské sítě, přičemž vodovod a splašková kanalizace jsou v současnosti prakticky nedostupné (nízký tlak vody a neexistence splaškové kanalizace v obci).

Z tohoto důvodu je navržena vlastní studna. V ploše bylo již zpracováno hydrogeologické posouzení i určení vydatnosti a parametrů zdroje. Výsledky konstatovaly, že zdroj podzemní vody splňuje podmínky v souladu s platnou legislativou pro zdroje podzemní vody a nebude ovlivněna vydatnost sousedních stávajících zdrojů podzemní vody.

Vzhledem k tomu, že v blízkosti plochy VS Z07 není napojovací místo se zdrojem elektřiny NN v dostatečné kapacitě pro připojení stavby je nutno zřídit na pozemku stavby (parc.č. 4573) novou trafostanicí napojenou novým podzemním elektrokabelem VN na stávající sloupovou trafostanicí u fotbalového hřiště v obci Kurdějov (umístěné na rozhraní parcel 4765 a 4764), která je napojena na stávající venkovní vedení elektrické sítě VN 1 - 35 kV.

## **11. Závěr**

Územní studie komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání plochy VS Z07 vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů.

## **12. Podklady**

- stávající platný územní plán Kurdějova
- geodetické polohopisné a výškopisné zaměření
- katastrální mapa (ČÚZK 2019)
- výkres situace širších vztahů technické infrastruktury 1:5000
- zadání územní studie S2 Městským úřadem Hustopeče ze dne 25.9.2019, č.j. MUH/61567/19/440, OUP/11695/19/440/3
- Hydrogeologické posouzení (vypracoval GEON, s.r.o., Ing. Albert Kmeť, 10/2014)